

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DB 19011

Al Comune di Fiano Romano
Sportello Unico delle Attività Produttive
pec: suap@pec.comune.fianoromano.rm.it
protocollo@pec.comune.fianoromano.it

e p.c. Al Direttore.
Direzione Generale. Ufficio rappresentante
unico e ricostruzione, conferenze di servizi.

Loro Sedi

Oggetto: Comune di Fiano Romano (RM)
Procedimento ai sensi dell'art. 8 d.P.R. 160/2010 in variante al P.R.G per la realizzazione
di fabbricati produttivi destinati alla logistica in Loc. San Lorenzo
D.G.C. n. 114 del 08.11.2024
Conferenza di servizi decisoria ai sensi degli art. 14 co. 2 segg. Legge n. 241/1990 e
ss.mm.ii.
Parere di competenza

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE

Premesso

Con nota prot. n. 0993144 del 08.10.2025 il comune di Fiano ha comunicato l'indizione della conferenza di Servizi decisoria ex art. 14 co. 2 della L. 241/1990 in forma semplificata e in modalità asincrona finalizzata all'ottenimento di tutti i pareri degli Enti Coinvolti per l'approvazione del progetto per la "realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in loc. San Lorenzo in variante al PRG vigente ai sensi dell'art 8 del d.P.R. 160/2010.

La documentazione oggetto della conferenza è stata resa disponibile sul link:
<https://regione.box.com/s/thJe75va9j4r97ici72g4idyfjrx404k>.

Visti

- la legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. ed in particolare quanto ivi disposto agli artt. 14 e segg.;
- la legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii;
- il d.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii;
- il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, pubblicato su BUR n. 56 del 10.06.2021 suppl 2;
- la L.R. n. 24/98;
- il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- il DI 1444/68;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

- la DGR n. 169/2010;
- la DGR n. 386/2016;
- la nota Circolare del Segretario Generale – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi pro. 53997 del 19.06.2020 ad oggetto: “Chiarimenti in merito al rapporto tra procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e conferenza di servizi decisorie relativi progetti in variante allo strumento urbanistico”;
- l’attestazione del Dirigente del Settore II del comune di Fiano Romano, pervenuta con prot. n. 0993144 del 08.10.2025, con la quale è stata attestata la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell’art. 8 del d.P.R. 160/2001: “Attesta che la Zona destinata alle attività artigianali e industriali individuata nel P.R.G. vigente del comune di Fiano Romano come zona omogena D di cui all’art. 37 delle NTA, risulta satura per cui non sono disponibili aree libere e idonee per l’insediamento di attività produttive”;
- la delibera di Giunta Comunale DGC n. 114 del 08.11.2024 avente per oggetto: “Indirizzi riguardo la richiesta di realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in variante al PRG ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010”;
- l’attestazione di inesistenza di usi civici gravanti sull’area oggetto di intervento rilasciata dal Dirigente del Settore II Tecnico del Comune di Fiano Romano e trasmessa alla competente struttura regionale con n. 0993144 del 08.10.2025;
- la Determinazione n. G04065 del 02.04.2025 della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. Dal 13 al 18 del d.Lgs. n. 152/2006;

Rilevato

che il d.P.R. 160/2010, ed in particolare quanto ivi disposto all’art. 8, c. 1 del d.P.R. 160/2010, dispone: “Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all’insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l’applicazione della relativa disciplina regionale, l’interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l’esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l’assenso della regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al sindaco ovvero al Presidente del Consiglio Comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all’art. 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”

Descrizione dell’intervento

Il lotto di terreno su cui insiste il progetto è identificato al foglio di mappa catastale n. 29 con le particelle 710 e 711 e ha una superficie complessiva di mq. 73.300.

L’area di intervento si trova ai margini della Zona produttiva di Prato della Corte, ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica via di San Lorenzo.

Il progetto, prevede la costruzione di tre fabbricati ad uso della logistica, aventi una SUL complessiva pari a mq. 29.211, denominati sulla tav. 8 Planivolumetrico A, B e C. In particolare gli edifici A e B sono adibiti come impianti logistici e hanno una SUL rispettivamente di mq. 18.444, e mq. 9.281, mentre l’edificio C è adibito ad officina e ha una SUL di mq. 1.486.

I parametri previsti sono i seguenti:

- altezza massima m. 15,00
- distacco dai confini m. 7,50

- distacco dal ciglio stradale m. 8,00
- distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m. 10,00
- è obbligatoria la messa a dimora di alberi di alto fusto lungo il perimetro dei lotti;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;
- individuazione delle strade di servizio ai lotti;
- urbanizzazione secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale da destinare a verse e parcheggi in conformità all'art. 5 del DM 1444/68.

Standard di progetto

Verde pubblico mq 5.675

Parcheggi pubblici mq. 1.601

Totale aree a standard mq 7.276

Aree da cedere per la strada pubblica mq. 877

Cabina elettrica mq. 800

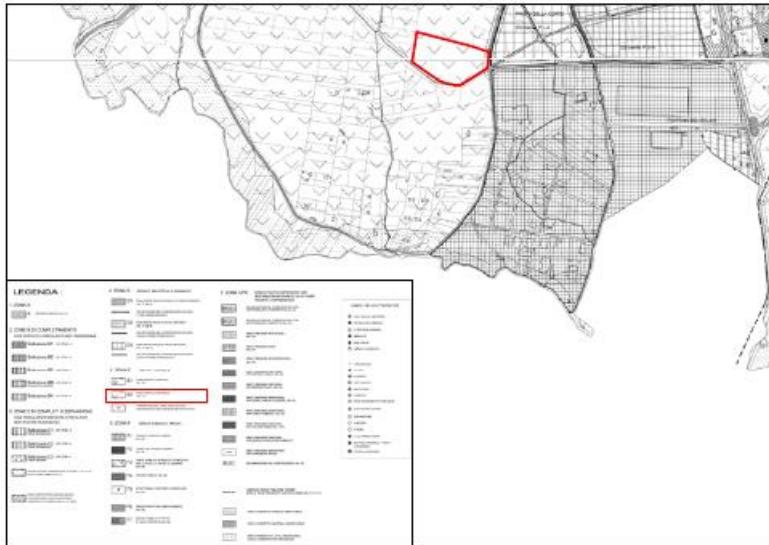
Il progetto è accompagnato da una convenzione in cui il soggetto attuatore si impegna al versamento degli oneri straordinari calcolati ai sensi della lett. d-ter) comma 4 art. 16 del d.P.R. 160/2001, calcolati in € 1.500.000 a realizzare a scompto degli oneri concessori le seguenti opere di urbanizzazione: verde pubblico, sistemazione delle due strade via di San Lorenzo e via Fontanella del Solco, rete fognaria, parcheggio pubblico.



Stralcio tav.8

Inquadramento urbanistico

Il comune di Fiano Romano è dotato di Piano regolatore Generale adottato con DCC n. 84/1992 e approvato con DGR n. 2271 del 02.06.1998, modificato con due successive varianti generali approvate con DGR n. 323 del 22.05.2007 e n. 316 del 08.07.2011 che hanno ridefinito le NTA e la classificazione di alcune aree. L'ambito di intervento del progetto ricade nella zona omogenea E sottozona E2 agricola normale del PRG vigente.



Stralcio PRG vigente

L'amministrazione comunale ha certificato, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del Dpr 160/2001, prot. 24463 in data 08.08.2022, che: "la Zona destinata alle attività artigianali e industriali individuata nel PRG vigente del comune di Fiano Romano come zona omogenea D di cui all'art. 37 delle NTA, risulta satura per cui non sono disponibili aree libere e idonee per l'insediamento di attività produttive". Pertanto, il progetto costituirà variante al PRG vigente con la modifica di classificazione dell'area d'intervento a zona F, ai sensi del DM 1444/68, con la destinazione specifica di progetto e con indici e parametri da esso desumibili, senza che questo comporti una indipendente classificazione urbanistica dell'area.

Inoltre con Verbale n. 123 del 10.12.2021 la Giunta Comunale ha deliberato che :

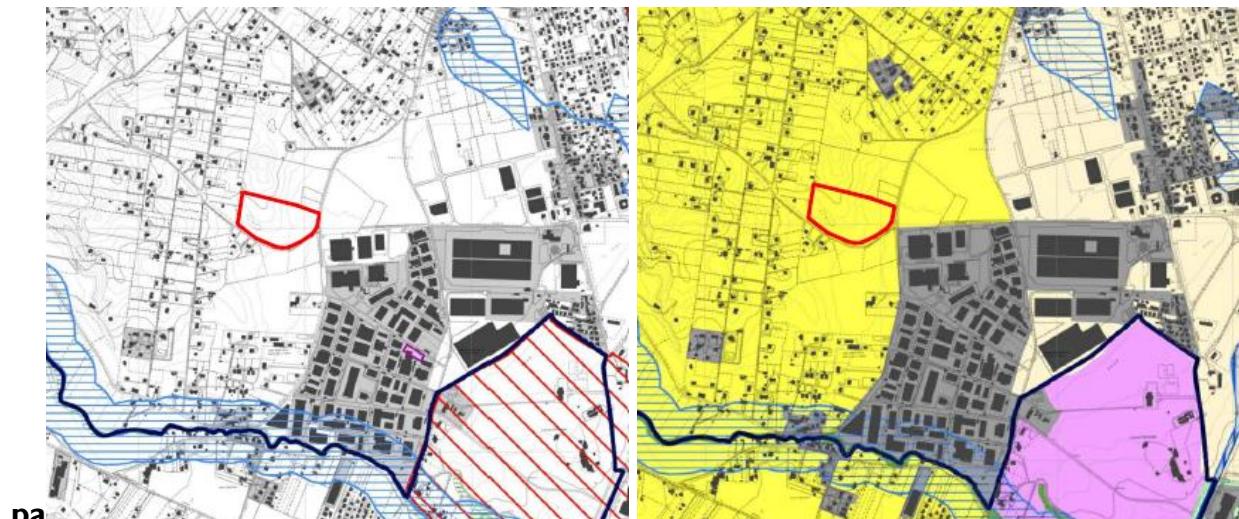
"..."

- Ha preso atto della proposta progettuale riguardante la realizzazione di fabbricati per attività logistica di SUL complessiva pari a circa 29.00 mq sull'area distinta al catasto F.29 p.lle 710-711 presentata in data 08.08.2024 da Massimo D'Innocenti – AU della società Gruppo D'Innocenti s.r.l. in qualità di futuro utilizzatore e dal Igino Angelini – A.U. della società GAIAE II S.r.l. in qualità di proprietaria delle aree;
- Ha constato che l'intervento proposto in variante al PRG, alla luce di quanto previsto dall'art. 16 comma 4 lett. d ter) del d.P.R. 380/2001 e dalla DCC 76/2011, dovrà essere imputata a carico dei proponenti la corresponsione di un contributo straordinario di urbanizzazione pari al 50% del maggior valore generato dalla variazione del PRG, la cui entità è determinata in circa € 1.500.000,00 cui aggiungere gli oneri ordinari (Bucalossi);
- Di dar atto che la proposta progettuale sarà sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- Ha demandato al responsabile del SUAP l'attivazione, a seguito di formale e completa istanza, delle procedure di variante semplificata al PRG, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010;
- Ha dato indirizzo agli uffici, affinché siano previste, in fase progettuale, opportune e idonee opere di mitigazione ambientale (fasce alberate e coperture verdi) al fine di preservare la continuità visiva del contesto paesaggistico caratterizzato dalla presenza di un pendio verso sud;
- (...)"

Inquadramento paesaggistico

Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento non risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co. I lett. a) del D.Lgs. 42/2004, e di vincoli ricognitivi di piano.

Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle Norme, non cogente ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PTPR, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio agrario" in ambito di "Paesaggio Agrario di valore" (tav. A).



Stralcio tav. 20- 365 B e A di PTPR

Per quanto rilevato si rappresenta che l'intervento in oggetto rientra tra quelli che non sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

Si evidenzia che l'intera area interessata dal progetto è stata oggetto di una campagna di scavi e sondaggi archeologici a conclusione dei quali il MIC ha rilasciato parere di "Nulla osta archeologico alla realizzazione di interventi sui lotti di terreno indicati in oggetto e al punto precedente (foglio catastale n.29 part.lle 710 e 711) in quanto l'area oggetto di verifica è risultata interessata dalla presenza di una sola struttura archeologica (calcaro) in cattivo stato d conservazione che può essere oggetto di ricopertura e successivo rinterro" prot. MIC|MIC_SABAP-VT-EM_U03|05/07/2023|0011126-P.

CONCLUSIONI

Premesso e considerato quanto sopra, la scrivente Direzione esprime ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010

PARERE FAVOREVOLE

relativamente al progetto per la "realizzazione di fabbricati produttivi destinati alla logistica in loc. San Lorenzo", sul lotto di terreno identificato al foglio catastale n.29 part.lle 710 e 711, in variante al PRG vigente del comune di Fiano Romano, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'Amministrazione procedente, prima della trasmissione degli esiti della Conferenza di Servizi al Consiglio Comunale, dovrà attestare l'avvenuto deposito in libera visione al

- pubblico del progetto costituente variante urbanistica, con le modalità previste dall'art.9 della legge 1150/42 e ss.mm.ii.;
- il Consiglio Comunale dovrà definitivamente pronunciarsi sulla proposta di Variante Urbanistica all'esito della conclusione positiva della Conferenza di Servizi e gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente procedimento, dovranno essere avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità di cui all'art. 15 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

La destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento non potrà considerarsi variata in assenza della realizzazione del progetto approvato in conseguenza della presente Conferenza di Servizi. Il progetto costituirà variante al PRG vigente con la modifica di classificazione dell'area d'intervento a zona F, ai sensi del DM 1444/68, con la destinazione specifica di progetto e con indici e parametri da esso desumibili, senza che questo comporti una indipendente classificazione urbanistica dell'area.

Il presente parere non costituisce sanatoria per eventuali opere e/o interventi realizzati in assenza di titolo, i quali restano soggetti alle disposizioni del Titolo IV della Parte I del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Devono in ogni caso ritenersi fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Ai competenti Uffici Comunali è demandato il controllo e la vigilanza sul rispetto delle sopracitate condizioni, con obbligo di adottare, in caso di accertate inadempienze, le sanzioni previste dal Titolo IV capo II del d.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2008.

La Funzionaria

per il Dirigente dell'Area
il Direttore
ing. Emanuele Calcagni